

TAN CHONG SOON*a***lwn.****NG KIN HWA****MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR***b***RAHMAH HUSSAIN H****[GUAMAN NO: S4-22-30-97]****17 OKTOBER 2001**

PROSEDUR SIVIL: *Penghakiman ingkar - Permohonan mengenepikan perintah penghakiman ingkar - Kelewatan defendan memfailkan permohonan tersebut - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 42 k. 13 - Sama ada permohonan boleh dibenarkan - Sama ada defendan telah menunjukkan pembelaan bermerit*

c

Defendan, melalui satu perjanjian jualbeli telah bersetuju untuk menjual dan plaintif bersetuju untuk membeli suatu harta. Pada masa perjanjian jualbeli ditandatangani terdapat penyewa di harta tersebut. Terdapat juga kelewatan untuk mendapatkan kelulusan pinjaman wang daripada pihak bank kerana masalah mendapatkan milikan kosong. Defendan enggan menyempurnakan jualbeli harta tersebut dan telah melucutkan wang cengkeram yang telah dibayar oleh plaintif. Plaintif telah memperolehi penghakiman ingkar pada 19 Januari 1998 dan diserahkan kepada defendan pada 21 Februari 1998. Melalui saman dalam kamar, defendan telah pada 15 Januari 1999 memohon untuk perintah penghakiman ingkar terhadapnya diketepikan. Plaintif membangkitkan bantahan permulaan iaitu mengenai kelewatan defendan memfailkan permohonan untuk mengenepikan penghakiman ingkar tersebut.

*d**e**f***Diputuskan:**

[1] Menurut A. 42 k. 13 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') defendan sepatutnya memfailkan permohonannya pada 21 Februari 1998. Akan tetapi defendan hanya memfailkannya 328 hari kemudian selepas menerima penghakiman ingkar tersebut. Kelewatan tersebut tanpa sebarang sebab diberi, adalah melampau dan tidak boleh dibenarkan oleh mahkamah. (ms 198 f & 199 h)

g

[2] Memadailah untuk mahkamah menolak permohonan defendan untuk mengenepikan penghakiman ingkar yang diperolehi oleh plaintif. Defendan telah tidak menunjukkan pembelaan bermerit kerana kegagalan beliau melaksanakan obligasinya di bawah perjanjian jualbeli tersebut dengan tidak memberi milikan kosong kepada plaintif. (ms 200 a-b)

h

[Permohonan defendan ditolak dengan kos.]

i

- a Kes-kes yang dirujuk:**
Fira Development Sdn Bhd v. Goldwin Sdn Bhd [1989] 1 CLJ 1; [1989] 1 CLJ (Rep) 32 (**dirujuk**)
Tian Yan Onn Development Sdn Bhd lwn. National Holdings Ltd & Ors [1988] 1 CLJ 372; [1988] 2 CLJ (Rep) 474 (**dirujuk**)
- b Perundangan yang dirujuk:**
Rules of the High Court 1980, O. 32 r. 13(2), O. 42 r. 13, O. 62 r. 5, O. 81 r. 2(1)
Bagi pihak plaintiff - KW Lai; T/n Lai & Assoc
Bagi pihak defendan - Rajinder Singh; T/n Harcharanjit Singh & Assoc
- c** *Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin*

PENGHAKIMAN

Rahmah Hussain H:

- d** Melalui saman dalam kamar yang difailkan oleh defendan pada 15 Januari 1999 beliau memohon untuk perintah-perintah seperti berikut:
- (1) Penghakiman ingkar terhadap defendan bertarikh 19 Januari 1998 diketepikan.
 - (2) Defendan diberi kebebasan untuk memfailkan pembelaan kepada tuntutan plaintiff selepas empat belas (14) hari daripada tarikh perintah ini.
 - (3) Segala prosiding dalam tindakan ini digantungkan sehingga selesainya permohonan ini.
 - (4) Kos permohonan dan kos sampingan dibayar oleh plaintiff.
- f** (5) Lain-lain perintah yang mahkamah mulia ini anggap patut dan adil.
- Dalam kes ini, plaintiff telah memfailkan writ saman terhadap defendan pada 20 Januari 1997 untuk:
- g** (a) Perintah pelaksanaan spesifik perjanjian jualbeli bertarikh 23 Januari 1991;
(b) Gantirugi yang akan ditaksir;
(c) Faedah;
- h** (d) Kos;
(e) Relif selanjutnya yang mahkamah yang mulia ini menganggap patut dan adil.
- i**

Mengikut pernyataan tuntutan plaintif, defendan telah, melalui satu perjanjian jualbeli bertarikh 23 Januari 1991, bersetuju untuk menjual dan plaintif bersetuju untuk membeli suatu harta dengan harga jualan sebanyak RM365,000 dengan milikan kosong. Wang cengkeram sebanyak RM36,500 telah dibayar dan baki harga jualan dikehendaki dibayar dalam jangka masa tiga bulan daripada tarikh perjanjian. Pada masa perjanjian jualbeli ditandatangani terdapat penyewa di harta tersebut. Satu tindakan undang-undang telah dimulakan di mahkamah oleh defendan untuk mengusir penyewa tersebut untuk mendapatkan milikan kosong.

*a**b*

Terdapat juga kelewatan untuk mendapatkan kelulusan pinjaman wang daripada pihak bank kerana masalah mendapatkan milikan kosong. Kelulusan pinjaman hanya diperolehi pada 24 Mei 1991, iaitu empat (4) bulan daripada tarikh perjanjian pada 23 Januari 1991. Defendan enggan menyempurnakan jualbeli harta tersebut dan telah melucutkan (forfeit) wang cengkeram tersebut.

c

Di permulaan hujahannya peguam defendan telah membangkitkan bantahan permulaan mengenai affidavit jawapan plaintif yang diikrarkan pada 29 Januari 1999 yang mengikut peguam telah tidak mematuhi A. 32 k. 13(2) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 iaitu ianya tidak diserahkan dalam jangka masa 14 hari dari tarikh penerimaan.

d

Mengenai isu lain pula peguam defendan berhujah bahawa plaintif hanya memfailkan writ saman enam puluh lima (65) bulan selepas penjanjian jualbeli ditamatkan. Katanya plaintif seharusnya mengambil tindakan serta merta. Peguam juga menyentuh mengenai penyalahgunaan proses mahkamah oleh plaintif dengan mendapatkan perintah penyampaian ganti. Mengikut peguam lagi oleh kerana saman dalam kamar tidak diserahkan kepada defendan maka oleh itu defendan berhak untuk memohon secara *ex debito justitiae* untuk mengeneipkan penghakiman ingkar.

*e**f*

Seterusnya peguam defendan berhujah mengenai affidavit sokongan plaintif untuk permohonan penghakiman ingkar yang dikatakan adalah defektif kerana tidak mematuhi A. 81 k. 2(1) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Ini adalah kerana ianya tidak mengandungi perkataan yang menyatakan "bahawa mengikut kepercayaan tidak ada pembelaan dalam tindakan ini."

g

Akhir sekali peguam defendan berhujah bahawa defendan mempunyai pembelaan bermerit kerana plaintif tidak mematuhi syarat-syarat perjanjian.

h

Peguam plaintif juga membangkitkan bantahan permulaan iaitu mengenai kelewatan defendan memfailkan permohonan untuk mengeneipkan penghakiman ingkar. Tambah beliau, menurut A. 42 k. 13 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, sebarang permohonan untuk mengeneipkan penghakiman mestilah dibuat dan disampaikan kepada pihak yang mendapat perintah dalam masa tiga puluh hari selepas perintah atau penghakiman itu diterima olehnya.

i

- a* Mengenai kelewatan plaintif memfailkan writ saman pula, peguam plaintif menyatakan ini kerana terdapat perundingan di antara plaintif dan defendan. Hujah peguam lagi penyerahan saman melalui penyampaian ganti adalah betul berdasarkan A. 62 k. 5, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Lagipun, kata peguam, oleh kerana defendan telah memfailkan affidavit jawapan terhadap saman dalam kamar yang difailkan oleh plaintif membuktikan bahawa saman dalam kamar tersebut telah disampaikan kepada defendan.

- c* Mengenai affidavit sokongan plaintif pula peguam plaintif menjawab bahawa ianya tidak defektif jika perenggan 11 affidavit tersebut diteliti, di mana plaintif telah menyatakan bahawa defendan tidak mempunyai apa-apa alasan bermerit dalam tindakan ini.

Peguam plaintif mengakhiri hujahan dengan menyatakan bahawa defendan tidak mempunyai pembelaan bermerit kerana tidak melaksanakan obligasinya iaitu memberikan milikan kosong kepada plaintif.

- d* Setelah meneliti hujahan kedua-dua peguam, saya lebih bersetuju dengan hujahan peguam plaintif. Oleh itu bantahan permulaan plaintif dibenarkan dan bantahan permulaan defendan ditolak.

- e* Dalam perkara ini oleh kerana kedua-dua pihak telah membangkitkan bantahan permulaan maka saya telah menumpukan sepenuh perhatian terlebih dahulu kepada isu-isu yang dibangkitkan. Pertama, mengenai kelewatan defendan memfailkan permohonan untuk mengenyepikan penghakiman ingkar yang diperolehi plaintif pada 19 Januari 1998 dan diserahkan kepada defendan pada 21 Februari 1998. Menurut A. 42 k. 13 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi (KMT) 1980, defendan sepatutnya memfailkan permohonannya pada 21 Februari 1998. Akan tetapi defendan hanya memfailkannya pada 15 Januari 1999 iaitu 328 hari selepas menerima penghakiman ingkar tersebut.

Untuk memudahkan rujukan, A. 42 k. 13 KMT diturunkan di bawah ini seperti berikut:

- g* Jika dalam Kaedah-Kaedah ini peruntukan-peruntukan dibuat bagi pengetepian atau pengubahan apa-apa perintah atau penghakiman, pihak yang ingin mengetepikan atau mengubah perintah atau penghakiman itu mestilah membuat permohonannya kepada Mahkamah dan menyampaikannya kepada pihak yang telah mendapat perintah atau penghakiman itu dalam masa tiga puluh hari
- h* selepas perintah atau penghakiman itu diterima olehnya.

Seterusnya peguam plaintif berhujah bahawa defendan juga tidak memberi sebarang alasan mengapa permohonan sekarang ini dibuat begitu lama selepas menerima penghakiman ingkar tersebut. Beliau kemudian merujuk kepada kes

- i*

Tian Yan Onn Development Sdn Bhd lwn. National Holdings Ltd & Ors [1988] 1 CLJ 372; ([1988] 2 CLJ (Rep) 474) di mana Eusoff Chin J (pada masa itu) telah berkata di ms 374; (ms 477):

No good and satisfactory explanations were given by the second defendants or their solicitors why they had taken almost seven months to file their application to set aside the default judgment. Because the second defendants and their solicitors had dragged their feet the plaintiffs were given the impression that the second defendants were not exercising their right in pursuing their action to set aside the judgment by default and consequently the plaintiffs applied for and obtained the garnishee order on May 23, 1984. The obtaining of the garnishee order prompted the second defendants to open their eyes to see what was going on, and no doubt prompted them to finally file their application to set aside the default judgment against them on that very day itself, ie, on May 23, 1984. The application to set aside a default judgment must be made promptly although no time limit is fixed. What is reasonable time within which such an application is to be filed depends on the circumstances of each case. But for this case, I find that it was totally unreasonable and inexcusable for the defendants to wait for such a long time to file their application to set aside the default judgment, and that too, after the plaintiffs had obtained the garnishee order against their money at the bank.

Satu lagi kes yang dirujuk oleh peguam plaintif ialah kes *Fira Development Sdn Bhd v. Goldwin Sdn Bhd* [1989] 1 CLJ 1; ([1989] 1 CLJ (Rep) 32), di mana Lee Hun Hoe, Hakim Besar (Borneo) pada masa itu, menyatakan bahawa di ms 3; (ms 34):

As to delay there is no rigid rule that an applicant must satisfy the court that there is a reasonable explanation only when the judgment was allowed to go by default. Obviously, the reason, if any for allowing the judgment and thereafter applying to set it aside is one of the matters to which the court will have regard in exercising its discretion. Clearly, the application should be made promptly and within a reasonable time.

Adalah jelas dari kedua-dua otoriti yang dirujuk di atas bahawa sesuatu permohonan untuk mengenenpikan penghakiman ingkar hendaklah difailkan dengan segera atau dalam tempoh yang munasabah. Tetapi dalam kes di hadapan saya sekarang pihak defendan hanya memfailkan permohonannya pada 15 Januari 1999, iaitu 328 hari selepas menerima penghakiman ingkar tersebut. Pada pendapat saya kelewatan selama 328 hari, tanpa sebarang sebab diberi, adalah melampau dan tidak boleh dibenarkan oleh mahkamah. Oleh hal yang demikian saya bersetuju dengan hujahan peguam plaintif dan telah membenarkan bantahan permulaan plaintif atas alasan ini.

- a* Pada pendapat saya di atas bantahan permohonan ini memadai untuk mahkamah menolak permohonan defendan untuk mengenyepikan penghakiman ingkar yang diperolehi oleh plaintif. Walau bagaimanapun jika fakta kes ini diteliti saya berpuas hati bahawa defendan telah tidak menunjukkan pembelaan bermerit kerana kegagalan beliau melaksanakan obligasinya di bawah perjanjian jualbeli tersebut dengan tidak dapat memberi milikan kosong kepada plaintif.
- b*

Di atas alasan-alasan tersebut di atas saya telah menolak permohonan defendan dengan kos.

c

d

e

f

g

h

i